



Bilag 4

11. april 2018

Hvidbog - intern høring om butiksstørrelser i detailhandelscentre

Sagsnr.
2017-0378356

Dokumentnr.
2018-0108945-1

I forbindelse med forarbejde med planforslag høres interne myndigheder og enheder, herunder lokaludvalgene om forslaget.

Sagsbehandler
Mads Laursen

Økonomiforvaltningen har derfor afholdt en sådan interne høring om forslag til kommuneplantillæg om butiksstørrelser i detailhandelscentre i perioden 17. januar til 25. februar 2018.

I denne hvidbog gennemgås de 7 svar, der kom i høringsperioden, med forvaltningens bemærkninger og konklusion. Alle svar er fra lokaludvalg.

Forvaltningens generelle bemærkninger

Forvaltningens bemærkninger til svar om detailhandelsplanlægning **Sammenfatning og indstilling**

Høringssvarene lægger særligt vægt på følgende forhold:

- Der er bekymring mht. flere større butikker, herunder kædebutikker. Flere foreslår, at kommuneplanens bestemmelser om butiksstørrelser ikke ændres.
- Der er bekymring for strøggadernes fremtid.
- Der er bekymring af de mindre butikkers overlevelse.

Økonomiforvaltningen har følgende overordnede bemærkninger hertil.

Kommunen har i forbindelse med Kommuneplan 2015 gennemført en detailhandelsanalyse i 2014. Der ikke er lavet en ny opgørelse, idet. Økonomiforvaltningen vurderer, at konklusionerne stadig er gældende, jf. den følgende tekst.

Udviklingen inden for den fysiske detailhandel har gennem en årrække været præget af ændrede vilkår, bl.a. stagnerende privatforbrug, øget e-handel, ændret lukkelov og stærkere regional konkurrence. Butikkerne i København har trods udfordringerne klaret sig relativt godt. København har således fastholdt et samlet butiksbareal på ca. 1 mio. m² i perioden 2008-2014. Dertil kommer, at der siden har været planlagt for nye butikker, hvilket forventes at have tilført en mindre stigning i arealet.

I Indre By og på Vestamager står udvalgsvarehandlen stærkt. City har fastholdt sin position som landets største indkøbs- og

Team Planlægning

Københavns Rådhus, Rådhuspladsen
|
1550 København V

EAN nummer
5798009800176

oplevelsescentrum, og Ørestad City tiltrækker fortsat kunder fra et stort, regionalt opland. I begge regionale centre er der kun sket en lille tilbagegang i butiksarealet til udvalgsvarer.

På Vesterbro, på Østerbro og i Bispebjerg er der kun sket mindre ændringer af udvalgsvarehandlen. Den markante befolkningsudvikling samt i mindre grad turisme har understøttet handlen på Vesterbro, mens Østerbro med profilerede udvalgswarebutikker har formået at fastholde et særligt, attraktivt butiksudbud.

I de øvrige bydele, Nørrebro, Vanløse, Brønshøj-Husum, Sundbyerne og Valby, er der sket en nedgang i udvalgsvarehandlen. Butiksarealet er især reduceret på Nørrebro og i Valby.

Siden 2008 er butiksarealet til dagligvarer øget, mens antallet af butikker er reduceret. Udviklingen skyldes, at der er åbnet flere større discountbutikker, mens en række mindre købmænd, kiosker samt specialbutikker såsom bagere, grønthandlere og slagere er lukket. Årsagen er bl.a. de større dagligvarebutikkers længere åbningstider og udvidelser af sortimentet, som har forringet de små butikkers driftsvilkår.

Det vurderes, at attraktiv beliggenhed og kritisk masse vil få øget betydning for de fysiske butikker i fremtiden, hvorfor der bør skabes mulighed for indplacere større butikker i bymidterne, der indeholder mere end 75% af kommunens butiksarealer. Det gælder især for udvalgsvarehandlen, der de seneste år har bevæget sig i retning af færre, men stærkere udbudspunkter. Det betyder, at især City (inkl. Fisketorvet) og Ørestad City forventes at få større betydning i fremtiden, og at konkurrencen mellem regionens største udbudspunkter vil blive skærpet. For at respektere kommuneplanens overordnede butiksstruktur, bør større butikker som udgangspunkt derimod ikke placeres i bydelscentre.

Det betyder samtidig, at det kan være vanskeligt at opretholde en alsidig forsyning med udvalgswarebutikker i alle bydele. Der er etableret i nyt bycenter i Vanløse, som styrker udvalgswareudbuddet her, mens der er et planforslag om butikscenter under politisk behandling, der søger at forbedre udbuddet i Brønshøj-Husum, der er den bydel med den dårligste og en vigende dækning for udvalgsvarer i kommunen.

Dagligvarer købes i vid udstrækning tæt på bopælen og det forventes, at størstedelen af dagligvareforbruget også i fremtiden vil blive dækket lokalt. De enkelte bydele vil derfor fortsat kunne fastholde og udvikle en god, lokal dagligvareforsyning.

Der forventes således en forsætning af den igangværende udvikling med øget e-handel på især udvalgsvarer, med en del større butiksenheder, hovedsagelig i de regionale centre, men at der stadig

vil kunne være plads til mindre butikker, specielt fordi kommunens befolkningsvækst medfører en stigende efterspørgsel på varer.

Desuden vil den eksisterende bygningsmasse stadig indeholde mange små butikslejemål. Trods en rivende udvikling i befolkningstal og byudvikling, er København på detailhandelsområdet stadig præget af at være en by, hvor hovedparten af butiksstrukturen er grundlagt for mere end 100 år siden. Således har 45% af butikkerne i Københavns Kommune et bruttoareal på under 100 m² og ca. 70% af butikkerne et bruttoareal under 200 m².

Forvaltningen har derfor på baggrund af høringssvarene, den nye Planlovs muligheder, Kommuneplan 2015's mål og den efterspørgsel, som forvaltningen oplever udarbejdet forslaget til kommuneplantillæg.

Forvaltningens bemærkninger til svar om analyser

Kommuneplan 2015's fordeling af muligheder for butikker er foretaget på baggrund af, at Institut for Center Planlægning i 2014 udarbejdede analyser af detailhandlen i Københavns Kommune. Analyserne omfatter en registrering af butiksbestanden samt beregninger af detailhandelsforbruget og detailhandelsomsætningen. I rapporten "Analyse af detailhandlen i København 2014" belyses udviklingen fra 2008 til 2014 og forbrug og handelsbalancer fremskrives, således at rummelighederne i Kommuneplan 2015 kan fastsættes for planperioden på 12 år.

Nethandlen indgår i analysen.

E-handel inden for dagligvarer vurderes generelt endnu ikke et omfang, så det for alvor har betydning for omsætningen i den fysiske detailhandel. På landsplan vurderes det, at 1-2 % af den samlede dagligvareomsætning foregik via virtuelle kanaler. Det vurderes, at salg af dagligvarer på nettet først for alvor vil stige, når de to store operatører COOP og Dansk Supermarked kaster sig ind i en massiv satsning på området. Det vurderes at den andel af udvalgsvarerforbruget, der går gennem e-handelskanaler i fra 2008 til 2014 er steget fra omkring 5 % til ca. 15 %. ICP har senere kommet med nye tal, der viser, at E-handlen i 2016 udgjorde 20 % for udvalgsvarer og 2 % for dagligvarer. Det vurderes andelen vil stige til 30-50 % for udvalgsvarer og 6 % for dagligvarer i 2030. I Københavns Kommune vurderes det, at det stigende folketal og en stigende antal besøgende betyder, at der også fremover er grundlag for et velfungerende butiksliv i kommunen.

Detailhandelsanalysen ligger således til grund for kommuneplanens rammer og retningslinjer. Denne analyse er stadig baggrund for kommunens arbejde og den vurderes at stadig være gældende, da

forvaltningen ikke har kunnet konstatere væsentlige udviklinger, der ligger udover analysens faglige grundlag.

I høringssvarene udtrykkes der ønske om yderligere analyser lokalt. Forvaltningen mener ikke, at der er baggrund for yderligere analyser på nuværende tidspunkt, idet placering af nye konkrete butikker ikke er kendt. Desuden begrænses den maksimale butiksstørrelse fortsat, så butikker, der er større end disse grænser, kun kan placeres efter en konkret analyse, evt. VVM, og Borgerrepræsentationens godkendelse ved en lokalplan.

Forvaltningens bemærkning til svar om store butikker

I dag er der ifølge forvaltningens butiksdatabase 8 butikker på 5.000 bruttoetagemetre eller mere i bymidterne og bydelscentrene:

Center	Dagligvarer	Udvalgsvarer
City Bymidte	-	Magasin, Illum og Illums Bolighus
Ørestad City Bymidte	Bilka	Magasin
Fisketorvet Bymidte	Føtex	
Frederikssundsvej Bymidte	Føtex	
Vesterbrogade Bymidte	Føtex	

Endelig er der yderligere 5 butikker over 3.500 bruttoetagemetre i bymidterne og bydelscentrene:

Center	Dagligvare	Udvalgsware
City Bymidte	-	Royal Copenhagen og Zara
Amagebrogade Bymidte	Kvickly Sundby	
Østerbrogade Bymidte	SuperBest	
Nørrebrogade Bymidte	Føtex	
Lyngbyvej Bydelscenter	Føtex	

Økonomiforvaltningen vurderer, at de fleste kendte butikskoncepter, som ønsker en lokalisering i bymidter, kan holdes under 5.000 m². Det kan dog ikke afvises, at der kan komme nye koncepter, som ønsker en større butik.

Økonomiforvaltningen har i forbindelse med administrationen af de store udvalgswarebutikker løbende haft venteliste ift. udmøntning af de store butikker i City incl. Fisketorvet. Hvad angår dagligvarebutikker i lokalcentre, har forvaltningen fået henvendelser fra dagligvareoperatører om at hæve grænsen. Større butikskoncepter vil kunne indpasses i byen ved konkret planlægning herfor.

Konkurrencen for dagligvarer i bymidter og bydelscentre sker hovedsagelig for butikker i størrelsen 1.200 til 2.000 bruttoetagemetre, der kan indpasses i den eksisterende bystruktur.

Høringssvar

1. Bispebjerg Lokaludvalg, 2400 København NV.

Bispebjerg Lokaludvalg noterer sig med tilfredshed, at det reviderede forslag stort set imødekommer deres tidligere fremsendte indvendinger, og har ikke yderligere bemærkninger.

Forvaltningens bemærkninger

Det bemærkes, at den maksimale størrelse af dagligvarebutikker ift. høringen er hævet fra 3.500 m² til 5.000 m² i samtlige bymidter.

Konklusion

Henvendelsen giver ikke anledning til ændringer.

2. Østerbro Lokaludvalg, 2100 København Ø

Østerbro Lokaludvalg opfordrer ikke til at øge de maksimale butiksstørrelser, idet dette ikke efterspørges af borgere eller handelsforeningen. I stedet bør der arbejdes på at forlænge butiksstrøgene. Lokaludvalget kan støtte, at der etableres et fødevaremarked på Østerbro.

Forvaltningens bemærkninger

Se forvaltningens bemærkning til svar om store butikker.
I Østerbrogade Bymidte foreslår kommuneplantillægget den maksimale for udvalgsvarer hævet fra 2.000 m² til 3.500 m², mens den for dagligvarer fastholdes på 3.500 m². I bydelscentrene er størrelserne uændret.

Konklusion

Henvendelsen giver ikke anledning til ændringer.

3. Vesterbro Lokaludvalg, 1758 København V

Vesterbro Lokaludvalg mener, at der mangler en overordnet undersøgelse af behovet for store udvalgsvarerbutikker og opfordrer til en sådan analyse før der sker ændringer i kommuneplanen.
Lokaludvalget frygter, at ændringer i den nuværende struktur vil give tomme butikslokaler på butiksstrøgene, hvorved man vil miste et varieret udbud, som skaber et attraktivt bymiljø.

Forvaltningens bemærkninger

Se forvaltningens bemærkninger til svar om analyser.

I Vesterbrogade Bymidte foreslår kommuneplantillægget den maksimale for udvalgsvarer hævet fra 2.000 m² til 3.500 m², mens den for dagligvarer hæves til 5.000 m². I bydelens bydelscentre er størrelserne uændret.

Konklusion

Henvendelsen giver ikke anledning til ændringer.

4. Valby Lokaludvalg, 2500 Valby

Valby Lokaludvalg er meget optaget af, at der sikres et varieret udbud af detailhandelsbutikker i hele byen. Lokaludvalget finder det positivt, at der fastsættes maksimumstørrelser for udsalgsvarebutikker og for dagligvarebutikker. Det er lokaludvalgets holdning, at man i videst muligt omfang skal understøtte det eksisterende handelsliv, og føre en restriktiv politik i forhold til antallet af butikker, der er større end i den nuværende kommuneplan.

Forvaltningens bemærkninger

I Valby Bymidte foreslår kommuneplantillægget den maksimale for udvalgsvarer hævet fra 2.000 m² til 3.500 m², mens den for dagligvarer hæves til 5.000 m². I bydelens bydelscentre er størrelserne uændret.

I Gammel Køge Landevej Bymidte, der er skabt som et aflastningscenter til større udvalgswarebutikker hæves udvalgswarestørrelse til 5.000 m². I bydelens bydelscentre er størrelserne uændret.

Konklusion

Henvendelsen giver ikke anledning til ændringer.

5. Vanløse Lokaludvalg, 2720 Vanløse

Vanoløse Lokaludvalg ønsker at afvente den offentlige høring, og har på nuværende tidspunkt ingen bemærkninger til sagen.

Forvaltningens bemærkninger

Forvaltningen har ingen bemærkninger.

Konklusion

Henvendelsen giver ikke anledning til ændringer.

6. Indre By Lokaludvalg, 1466 København K

Indre By Lokaludvalg støtter ikke store butiksenheder i City. De mener, at store butikker har en negativ påvirkning på bylivet og man kan risikere, at de ad åre står tomme med en uddød Middelalderby til følge. Lokaludvalget mener, at små butikker fortsat skal prioriteres samt, at der ikke findes nogen grund til at hæve den maksimale forretningsstørrelse.

Indre By Lokaludvalg beder forvaltningen undersøge, hvordan muligheden for at etablere store udvalgswarebutikker i City vil påvirke detailhandelsstrukturen mv. samt hvordan udviklingen indenfor e-handel vil påvirke detailhandlen i Københavns Kommune som helhed.

Forvaltningens bemærkninger

Se forvaltningens bemærkninger til svar om analyser og forvaltningens bemærkning til svar om store butikker. Forvaltningen har løbende haft forespørgsler om udvalgswarebutikker mellem 2.000 m² og 5.000 m² ved sammenlægninger af flere butiksenheder i City og haft en venteliste mellem hver kommuneplanrevision. Planlovens ændring er bl.a. blevet til på baggrund denne efterspørgsel efter at give mulighed for denne type butikker, som man typisk også finder i andre internationale byer og vurderes således at ville styrke Københavns position som Øresundsregionens overordnede butiks- og oplevelsescenter.

Konklusion

Henvendelsen giver ikke anledning til ændringer.

7. Christianshavn Lokaludvalg, 1466 København K

Christianshavn Lokaludvalg anbefaler en struktur med mindre butikker beliggende decentralt, da det gør borgere uafhængige af privat og offentlig transport. Lokaludvalget tror, at der i fremtiden vil komme mere e-handel og flere mindre specialbutikker.

Forvaltningens bemærkninger

Borgerrepræsentationens beslutning den 12. oktober 2017 er, at kommuneplantillægget ikke omhandler kommuneplanens overordnede struktur.

Konklusion

Henvendelsen giver ikke anledning til ændringer.